

¿Existe algún motivo por el cual un inquilino puede retener el pago del alquiler?

No hay ninguna razón aceptable para retener el pago de un alquiler.

- Si el inquilino retiene dicho pago, el propietario puede cancelar el arrendamiento por falta de pago del alquiler iniciando una acción judicial para desalojar al inquilino.
- Si el inquilino advierte que el propietario actúa en violación del contrato de alquiler o alguna norma al respecto, deberá revisar el contrato y ponerse en contacto con el Departamento de Asuntos del Consumidor para consultar como tratar esta situación.

¿Que es el desalojo?

Desalojo es la acción judicial que usa un propietario para expulsar a un inquilino de una unidad alquilada. Este proceso permite al propietario obtener una sentencia judicial por la cual se obliga al inquilino a dejar la propiedad y pagar todos los alquileres adeudados, daños y perjuicios y costos judiciales.

- La legislación de Virginia no permite a los propietarios dejar en la calle a los inquilinos, sacar sus pertenencias o cortar el acceso a los servicios esenciales tales como la calefacción, el agua, el gas o la electricidad sin pasar por un procedimiento legal.

Generalmente el propietario puede presentar una “Demanda de Desahucio” de un inmueble en el Tribunal de Distrito General del Condado de Fairfax para iniciar el proceso de desalojo y tomar posesión de la vivienda a causa de la falta de pago o violaciones al contrato de alquiler. Para recibir información sobre el tribunal llame al 703-246-3012 o visite www.fairfaxcounty.gov/courts/gendist.

¿Que deben hacer los inquilinos y los propietarios cuando hay una disputa o un problema?

Deben conversar sobre todos los puntos de conflicto y tratar de resolver el problema. Si así no se soluciona, deberán ponerse en contacto con el Departamento de Asuntos del Consumidor para intentar resolverlo por la mediación. Si la disputa no se resuelve a través de la mediación voluntaria, la otra opción es el arbitraje, ofrecido por la Comisión de Inquilinos y Propietarios del Condado de Fairfax.

Comisión de Inquilinos y Propietarios del Condado de Fairfax

Esta Comisión está conformada por diez miembros designados por la Junta de Supervisores del Condado de Fairfax. Ofrece información al público acerca de los derechos y las responsabilidades de inquilinos y propietarios, recomienda modificaciones a la legislación concerniente, representa el interés del Condado ante los organismos legislativos, públicos y privados y resuelve disputas entre los inquilinos y propietarios por medio del arbitraje.

- La Comisión se reúne el tercer jueves de cada mes en el Centro de Gobierno del Condado de Fairfax. Las reuniones están abiertas al público y se dispone de un tiempo destinado a comentarios del público. Si desea asistir a alguna reunión llame a Asuntos del Consumidor al 703-222-8435, TTY 711.

Miembros de la Comisión

Miembros públicos:

Sally D. Liff - *Presidente*
Antonio E. Gomez
Michael D. Kiffney
H. Lillian Vogl

Representantes de los propietarios: Karen M. Geier-Smith
Cristopher L. Kocsis
Michael B. McEearney

Representantes de los inquilinos: Kevin D. Denton
Evelyn J. McRae
Mark C. Thomas

David J. Molchany, Delegado del Director Ejecutivo del Condado
Michael S. Liberman, Director, Departamento de Comunicaciones por Cable y Protección al Consumidor
Susan C. Jones, Directora, Asuntos del Consumidor
Vee F. Johnson, Enlace para el personal



Una publicación del Condado de Fairfax, Virginia
Vigente desde julio 2010

Este documento también está disponible en formato alternativo a solicitud del interesado.
703-222-8435, TTY 711

Lo que los inquilinos y los propietarios deben saber

Los inquilinos y propietarios deben conocer los derechos y las responsabilidades que les corresponden en virtud de la legislación de Virginia y del Condado de Fairfax. La Sucursal de Asuntos del Consumidor (*Consumer Affairs Branch - CA*) y la Comisión de Inquilinos y Propietarios (la Comisión) ofrecen esta información con el propósito de ayudarlo a comprender los conceptos necesarios para lograr una buena relación locativa. Este folleto responde a muchas preguntas que se plantean frecuentemente acerca de las situaciones entre los inquilinos y propietarios. Si la información que usted necesita no se encuentra en este folleto, llame a Asuntos del Consumidor al 703-222-8435 o visite www.fairfaxcounty.gov/consumer/tenant.

¿Que es la Ley de Alquileres Residenciales de Virginia (Virginia Residential Landlord and Tenant Act - VRLTA)? ¿Esta ley es aplicable a mi caso?

La VRLTA es la ley estatal que regula los contratos de alquiler entre inquilinos y propietarios. Determina los derechos y las obligaciones de los inquilinos y los propietarios en Virginia. En el sitio Web de Asuntos del Consumidor encontrará un vínculo a la [VRLTA](#).

- En el Condado de Fairfax, la ley VRLTA se aplica a todos los edificios de apartamentos y otras viviendas multifamiliares.
- No están comprendidos los contratos por viviendas unifamiliares, casas particulares o condominios donde el alquiler cuatro unidades o menos.

Cuando el propietario está exento de la ley VRLTA, el contrato de alquiler establece todas las reglas para la relación. No obstante, todos los propietarios en el Condado de Fairfax deben cumplir con las ordenanzas de zonificación, los códigos de construcción, los códigos de salud y seguridad y de viviendas equitativas.

¿Cuál es la importancia del contrato de alquiler?

Un contrato de alquiler es importante porque especifica el período de tiempo que el propietario permite al inquilino habitar una unidad de vivienda a cambio del pago de una suma determinada. El contrato de alquiler define los términos y las condiciones que serán aplicables durante el alquiler.

- El inquilino y el propietario deberán acordar todas las condiciones antes de que el propietario acepte el dinero del alquiler y el inquilino tome la posesión de la vivienda.
- Es importante hacer el contrato de alquiler **por escrito**. Dicho contrato debe especificar las obligaciones y responsabilidades del inquilino y del propietario en caso de surgir una disputa.
- Es difícil hacer cumplir un contrato de alquiler verbal o de palabra. Cuando no hay un contrato escrito podría ser difícil lograr que un inquilino o un propietario cumplan una promesa cuando surge un problema o conflicto en el transcurso de la relación locativa.

¿Que debería hacer un inquilino antes de alquilar?

Dado que los inquilinos están haciendo un trato con respecto al lugar donde van a vivir, es importante que estén seguros de que el vecindario concuerda con su estilo de vida y les ofrece las características necesarias de comodidad y conveniencia.

- Examine la unidad que va a alquilar antes de pagar el depósito o firmar el contrato de alquiler.
- Si no puede ver la vivienda, pregunte que antigüedad tiene, en que estado está, con que artefactos cuenta y en que condiciones de funcionamiento están.
- Solicite el contrato de alquiler y léalo íntegramente, y obtenga respuestas a todas sus preguntas antes de firmarlo.

¿Cuanto puede costar el alquiler y cuanto puede aumentar?

La legislación de Virginia no establece ninguna restricción o tope al monto que puede cobrar un propietario por el alquiler o al incremento de éste. La mayoría de los propietarios determinan la suma del alquiler sobre la base del precio en el mercado actual.

- Cuando existe un contrato de alquiler el propietario no puede aumentar el precio hasta finalizar la vigencia del contrato.
- Si el propietario desea aumentar el precio del alquiler cuando finaliza el contrato, debe notificar por escrito al inquilino de acuerdo con los términos del contrato. Generalmente se exige que la notificación se haga 30 días antes del vencimiento del siguiente pago.

¿Que es el depósito de seguridad?

El depósito de seguridad es el dinero que el propietario solicita para cubrir el costo de cualquier daño que pueda ocasionar el inquilino o los cargos adeudados a causa del incumplimiento del contrato.

- El propietario puede usar el depósito de seguridad para resolver la falta de limpieza, reparar los artefactos rotos, el pago de servicios o de los montos de alquiler adeudados después de que la unidad ha sido desocupada.
- El depósito de seguridad no representa el pago del alquiler. El inquilino deberá cumplir con todos los términos del contrato a lo largo de la vigencia de éste para asegurarse de que le devuelvan el depósito cuando haya desocupado la vivienda.
- El depósito de seguridad es dinero del inquilino durante toda la vigencia del alquiler. Si el inquilino no debe ningún pago y deja la unidad en general en las mismas condiciones que cuando la recibió, el propietario deberá rembolsar el depósito.

Si la propiedad está amparada por la ley VRLTA, el propietario deberá inspeccionar la unidad dentro de las 72 horas después de que el inquilino la desocupe. Si el inquilino solicita por escrito estar presente en la inspección, el propietario debe informarle una fecha y hora razonables para realizar dicha inspección. Esta inspección ofrece la oportunidad tanto para el inquilino como para el propietario de revisar la vivienda juntos y solucionar cualquier problema que pudiera afectar la devolución del depósito del inquilino.

- El propietario debe rembolsar el depósito descontando el importe necesario para cubrir todo daño causado a la unidad dentro de los 45 días a partir del momento en que el inquilino la hubiera desocupado.
- Si hay daños, el propietario debe presentar una lista detallada de las deducciones y obtener la documentación de respaldo por el costo real que paga por la reparación, los daños u otros gastos incurridos.
- Si el propietario retiene el depósito de seguridad durante más de 13 meses después de la fecha de inicio del alquiler, deberá pagar un interés simple sobre el depósito cuando el inquilino se marcha.

Si la ley **VRLTA no es aplicable al contrato de alquiler**, el propietario no está obligado a pagar intereses por el depósito de seguridad. Los inquilinos deberán negociar las condiciones, tales como el pago del interés y los demás requisitos que deben cumplir para obtener la devolución del depósito. Todos los términos y las condiciones acordadas deben quedar asentadas en el contrato y firmadas por el inquilino y el propietario.



¿Que sucede si un inquilino viola el contrato?

El contrato de alquiler es un acuerdo vinculante.

- Cuando se infringe o se cancela un contrato de alquiler antes de su expiración, el propietario puede cobrar al inquilino los costos por limpieza, reparación, redecoración, publicación para el alquiler, costos judiciales razonables y el alquiler por el resto del contrato o hasta que inicie el nuevo alquiler.
- Si el alquiler no está pagado y/o la unidad está deteriorada, el propietario puede iniciar acciones legales contra el inquilino.

Tanto el inquilino como el propietario tienen la obligación legal de cumplir el plazo de vigencia del contrato de alquiler.

¿Como son las responsabilidades de mantenimiento?

El inquilino es responsable del mantener la vivienda limpia y segura, también es responsable por la reparación o el pago de los daños que haya causado él, otros habitantes de la unidad alquilada o sus invitados.

- El inquilino deberá informar de manera inmediata al propietario cuando surge la necesidad de efectuar una reparación o un trabajo de mantenimiento. Deberá llamar al propietario y hacer el seguimiento por escrito.
- Si el inquilino no logra que el propietario efectúe el mantenimiento o las reparaciones necesarias, puede dirigirse al Departamento de Asuntos del Consumidor y solicitar el folleto [Tenant Resource Sheet](#) (Hoja de Recursos del Inquilino) para determinar a cual agencia del Condado puede llamar para recibir ayuda.

Es responsabilidad del propietario mantener la unidad. El propietario debe asegurar la disponibilidad de los servicios esenciales, tales como el agua corriente caliente y fría y la calefacción. También debe asegurarse que todos los artefactos incluidos en la unidad, como las instalaciones mecánicas, eléctricas y la plomería, se encuentren en condiciones de funcionamiento adecuado.

- El propietario deberá comunicar al inquilino cuando se efectuarán las reparaciones y solucionar los problemas rápidamente.

Tanto el inquilino como el propietario deben cumplir los requisitos de todos los códigos de salud, vivienda y construcción, con el propósito de mantener las condiciones de limpieza y seguridad.